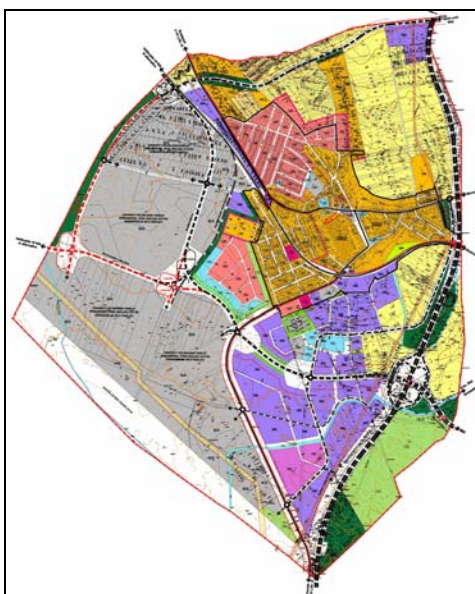


# **ECSER**

## **SZABÁLYOZÁSI TERVE ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**



**ECSER KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK  
7/2008. (IV. 17.) KT. RENDELETE  
A KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**

2008. június

**PESTTERV**

PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET  
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.

BUDAPEST 1085, KŐFARAGÓ U. 9.

Tel.: 267-0508, 267-7078, Fax: 266-7561

E-MAIL: [pestterv@pestterv.hu](mailto:pestterv@pestterv.hu)

## TERVEZŐK NÉVSORA

TELEPÜLÉSTERVEZÉS:	VARGA ESZTER TT1-01-4863
KÖZLEKEDÉSTERVEZÉS:	LOMBÁR ISTVÁN MKSZ: 01-1167 BOLDVAI ERNŐ GEOVASÚT KFT. MKSZ. 01-7238 K4-1
ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM:	SCHUCHMANN PÉTER ÉKSZ.: 01-5068 BURÁNYI ENDRE ÉKSZ.: 01-5014
KÖZMŰTERVEZÉS:	DIMA ANDRÁS MKSZ: 01-2130 JORDÁN PÉTER MKSZ: 01-2129
SZERKESZTŐ:	V. JÁNOSSY ZSUZSANNA
ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ:	SCHUCHMANN PÉTER ÉKSZ 01-5068

### **PESTTERV**

PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET  
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.  
BUDAPEST 1085, KÓFARAGÓ U. 9.  
Tel.: 267-0508, 267-7078, Fax: 266-7561  
E-MAIL: pestterv@pestterv.hu

Kizárólag a PESTTERV Kft. hozzájárulásával használható fel, a szerzői jogok védelmére vonatkozó előírások figyelembevételével.

**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT****ECSER KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK  
7/2008. (IV. 17.) Kt. RENDELETE  
A KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**

Ecser község Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7. §-ának (3) bekezdés c) pontjában biztosított jogkörében a község igazgatási területére vonatkozóan megalkotja Ecser Helyi Építési Szabályzatáról (továbbiakban: HÉSZ) szóló rendeletét, és jóváhagyja a település Szabályozási Tervlapjait (továbbiakban: SZT-B, SZT-K).

**I. FEJEZET  
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK****A RENDELET HATÁLYA, ALKALMAZÁSA****1. §**

- (1) Jelen rendelet hatálya Ecser község közigazgatási területére terjed ki, kivéve a 17/2006. (IX. 15.) Kt. rendelettel jóváhagyott SZT területét.
- (2) A szabályzat az alábbiakban felsorolt SZT-B és SZT-K jelű szabályozási tervlapokkal együtt alkalmazandó:
  - a) SZT-B: Belterületi szabályozási tervlap (M=1:4.000),
  - b) SZT-K: Külterületi szabályozási tervlap (M=1:5.000),
- (3) A HÉSZ függelékei:
  - a) F-1: Műemlék, valamint a műemléki környezetbe tartozó telkek jegyzéke
  - b) F-2: A helyi értékvédelemre javasolt épületek jegyzéke
  - c) F-3: A régészeti lelőhelyek jegyzéke
- (4) A HÉSZ elfogadása után készülő szabályozási tervek szintén a HÉSZ mellékleteit képezik.
- (5) A rendelet hatálya alá tartozó területen az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait e rendeletben foglalt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

**TERÜLETFELHASZNÁLÁS****2. §**

- (1) A területfelhasználás kötelező szabályozási elemei:
  - a) A szabályozási tervlapokon:
    - A meglévő és tervezett belterület határa.
    - Tervezett szabályozási vonal.
    - Övezet, építési övezet azonosítója, jele, paraméterei és határa.
    - Védőterületek, védőtávolságok, védősávok.
    - Műemlék és műemléki környezet határa.
    - Országos ökológiai hálózat területének határa,
    - Rekultiválandó terület;
    - Helyi védelemre javasolt épület és építmény.

## II. FEJEZET AZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉS SZABÁLYAI

### ELVI ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉS 3. §

- (1) A műemlékek műemléki környezetében, valamint a helyi értékvédelmi rendelet megalkotása és hatálybalépése után a helyi értékvédelem alatt álló épületek és építmények esetében az építési engedélyezési eljárást megelőzően a településképi követelmények és a műszaki kialakíthatóság előzetes tisztázása érdekében elvi építési engedélyt kell beszerezni.

## III. FEJEZET AZ ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

### ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK 4. §

- (1) A már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (állagmegóvás, felújítás végezhető).
- (2) A település területén nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (3) A felszíni vagy felszín alatti vizek mozgását befolyásoló építmények elhelyezése esetén az illetékes vízügyi hatóság szakhatóságként működik közre.
- (4) Az adott telek beépíthetőségét talajmechanikai vizsgálatokkal kell igazolni:
- folyóvíztől számított 100 m-en belül,
  - ha a talajvíz maximális szintje eléri vagy meghaladja az alapozás síkjától számított -1 m-t,
  - feltöltött területeken, mélyfekvésű vagy mocsaras területeken.
- (5) Homlokvonali kerítést létesíteni az OTÉK-nak megfelelően szabad, azzal a megkötéssel, hogy saroktelkek esetén a homlokvonali kerítés csak áttört, a kereszteződés beláthatóságát lehetővé tevő módon készülhet.
- (6) A település területén állattartó építmény elhelyezése esetén az állattartást szabályozó hatályos önkormányzati rendelet előírásait is be kell tartani.
- (7) A település belterületén a települési környezet minőségét rontó, veszélyeztető tevékenységek (gépjármű-javítás, szinterezés, fényezés, porlasztásos felületkezelés, stb.) céljára szolgáló épületek, építmények nem helyezhetők el.
- (8) Lakótelken lakókocsi és konténer csak az építési helyen belül helyezhető el.
- Eredeti funkciójára használt lakókocsi engedély nélkül elhelyezhető.
  - Egyéb célra használt lakókocsi és konténer csak engedéllyel és csak ideiglenesen helyezhető el.
- (9) Antenna nem helyezhető el:
- műemléki épületen és a hozzá tartozó telek területén,
  - műemléki környezet területén,
  - helyi védelem alatt álló épületen, építményen.
- Egyéb területeken 6,0 m feletti magasságú antenna az épület legmagasabb pontjától számított 3 méteres magasságig helyezhető el.
- (10) Antennatorony nem helyezhető el
- műemléki épületen és a hozzá tartozó telek területén,
  - helyi természeti érték, helyi tájérték 100 méteres környezetében.

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### LAKÓÖVEZETEK

#### LAKÓÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI 5. §

- (1) A település lakóövezeteiben olyan kereskedelmi, gazdasági, mezőgazdasági tevékenység folytatható, amelynek környezeti paraméterei a telekhatáron nem haladják meg a lakóterületi környezeti határértékeket.
- (2) Az adott építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult építési telken is létesíthető lakóépület az övezeti előírásban foglalt mértékig, ha az összes egyéb előírás betartható.

- (3) A telekalakítás szabályai:
- Az újonnan építési övezettké váló területeken a kialakítható új építési telkek legkisebb szélessége oldalhatáron álló beépítés esetén 14 méter, szabadon álló beépítési mód esetén 18 méter, legkisebb mélysége 35 méter lehet.
  - A település már beépült részein a kialakítandó új építési telkek legkisebb szélessége 14 m.
  - Az övezetekben előírt minimális telekméret kétszeresét el nem érő telkek tovább nem oszthatók.
- (4) Az előkert mélysége:
- új beépítés esetén legalább 5 m lehet,
  - a már beépült változó méretű előkert területeken új építés esetén az előkert mérete a telek két oldalán elhelyezkedő két-két telken lévő épületek előkertjei közül a legnagyobb és a legkisebb, mint határértékek között állapítandó meg.
- (5) Az övezetekben elhelyezésre kerülő épületeken magastetőt kell alkalmazni. A tető hajlásszöge 20-45° között választható meg.
- (6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalhatártól legalább 1,0 m, és legfeljebb 2,0 m távolságra kell elhelyezni.
- (7) Az építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:  
A következő létesítmények a telken belül bárhol elhelyezhetők:
- közműbecsatlakozási műtárgy
  - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel)
  - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- Az alábbi létesítmények csak az építési helyen belül, és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el.
- garázs
  - hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - közműpótló műtárgy
  - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
  - kerti épített tűzrakóhely
  - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
  - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető,
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- Az alábbi létesítmények csak a falusias lakóövezetekben (Lf-1, Lf-2) az építési helyen belül, és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el.
- az állattartási rendelet előírásainak megfelelő állattartó építmény, illetve egyéb mezőgazdasági építmény.
  - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
  - állatkifutó
  - trágyatároló, komposztáló.

AZ Lk JELŰ KISVÁROSIAS LAKÓÖVEZET  
(ECSER TERÜLETÉN MEGLÉVŐ TÁRSASHÁZAS LAKÓTERÜLET)

6. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telkek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Lk</b>	Szabadonálló	kialakult	kialakult	12,5 m	50 %

- (2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
- lakóépület,
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - helyi egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

**AZ Lf-1 JELŰ LAKÓÖVEZET**  
(ECSER BELTERÜLETÉN LEVŐ FALUSIAS LAKÓTERÜLETEK)

**7. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Lf-1</b>	Oldalhatáron álló	550 m <sup>2</sup>	30 %	5,5 m	50 %

- (2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
- kétlakásos lakóépület,
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - szálláshely szolgáltató épület,
  - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - kézműipari építmény.

**AZ Lf-2 JELŰ LAKÓÖVEZET**  
(ECSER TERÜLETÉN LEVŐ IKRES BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLETEK)

**8. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Lf-2</b>	Ikres	550 m <sup>2</sup>	30 %	5,5 m	50 %

- (2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
- egylakásos lakóépület.

**AZ Lke-1 JELŰ LAKÓÖVEZET**  
(KÁLVÁRIA LAKÓTERÜLET)

**9. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Lke-1</b>	Oldalhatáron álló	550 m <sup>2</sup>	30 %	5,0 m	60 %

- (2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
- kétlakásos lakóépület,
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- (3) Az építési övezetben a kerítés maximum 2,0 méteres, minimum 40%-ban áttört lehet.
- (4) Az építési övezetben a tetőfedés anyaga kerámia- és beton cserép, síkpala, bitumenes zsindey, a tetőfedés színe szürke, fekete, terrakotta, téglavörös, vörösarna, sötétarna, zöld lehet.

AZ Lke-2 JELŰ LAKÓÖVEZET  
(BELSŐ-KÁLVÁRIA LAKÓTERÜLET)  
10. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Lke-2</b>	Oldalhatáron álló	700 m <sup>2</sup>	20 %	5,5 m	60 %

- (2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
- kétlakásos lakóépület,
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - szálláshely szolgáltató épület,
  - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - sportépítmény.
- (3) A telkeknek a temető védőtávolságán belül eső részei nem építhetők be.

AZ Lke-3 JELŰ LAKÓÖVEZET  
(KÁLVÁRIA LAKÓTERÜLET)  
11. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Lke-3</b>	szabadonálló	800 m <sup>2</sup>	25 %	5,0 m	60 %

- (2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
- kétlakásos lakóépület,
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - szálláshely szolgáltató épület,
  - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - sportépítmény.
- (3) Az építési övezetben a kerítés maximum 2,0 méteres, minimum 40%-ban áttört lehet.
- (4) Az építési övezetben a tetőfedés anyaga kerámia- és beton cserép, síkpala, bitumenes zsindey, a tetőfedés színe szürke, fekete, terrakotta, téglavörös, vörösarna, sötétarna, zöld lehet.

AZ Lke-4 JELŰ LAKÓÖVEZET  
(ADY UTCAI TERVEZETT LAKÓTERÜLET)  
12. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Lke-4</b>	szabadonálló	800 m <sup>2</sup>	30 %	6,0 m	55 %

- (2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
- Legfeljebb kétlakásos lakóépület,
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,

- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény.

**AZ Lke-5 JELŰ LAKÓÖVEZET**  
(TERVEZETT LAKÓTERÜLETEK)  
**13. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Lke-5</b>	szabadonálló	2000 m <sup>2</sup>	20 %	5,5 m	60 %

- (2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
- kétlakásos lakóépület,
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - szálláshely szolgáltató épület,
  - helyi oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - sportépítmény.

**VEGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK**

A TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI  
**14. §**

- (1) A településközpont vegyes építési övezetek területe elsődlegesen intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási és egyéb, lakóterületet nem zavaró funkciók elhelyezésére szolgál.
- (2) A település vegyes építési övezeteiben olyan kereskedelmi és gazdasági tevékenység folytatható, amelynek környezeti paramétereit a telekhatáron nem haladják meg a lakóterületi környezeti határértékeket.
- (3) Az előkert mélysége:
- a) új beépítés esetén legalább 2 m lehet,
  - b) a már beépült változó méretű előkertes területeken új építés esetén az előkert mérete a telek két oldalán elhelyezkedő két-két telken lévő épületek előkertjei közül a legnagyobb és a legkisebb, mint határértékek között állapítandó meg.
- (4) Az övezetekben elhelyezésre kerülő épületeken magastetőt kell alkalmazni. A tető hajlásszöge 20-45° között választható meg.
- (5) Az építési övezetekben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:
- garázs
  - közműbecsatlakozási műtárgy
  - közműpótló műtárgy
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel)
  - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
  - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
  - kerti épített tűzrakóhely,
  - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

**A Vt-1 JELŰ ÖVEZET**  
(ECSEK INTÉZMÉNYEINEK TERÜLETE)  
**15. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:



ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Vt-1</b>	Zártsorú, kialakult	700 m <sup>2</sup>	60 %	11 m	20 %

- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:
- igazgatási épület,
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - egyéb közösségi szórakoztató épület,
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

#### A Vt-2 JELŰ ÖVEZET

(A BELSŐ-KÁLVÁRIA TERÜLETÉN TERVEZETT INTÉZMÉNYI ÉS KERESKEDELMI TERÜLETEK)

#### 16. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Vt-2</b>	Szabadonálló	1000 m <sup>2</sup>	35 %	7,5 m	40 %

- (2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület.

#### A Vt-3 JELŰ ÖVEZET

(A BELSŐ-KÁLVÁRIA TERÜLETÉN TERVEZETT KERESKEDELMI TERÜLETEK)

#### 17. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza.

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Vt-3</b>	Szabadonálló	500 m <sup>2</sup>	35 %	5,5 m	40 %

- (2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület.

#### A Vt-4 JELŰ ÖVEZET

(A DÉLI FEJLESZTÉSI TERÜLETEN TERVEZETT VEGYES TERÜLETEK)

#### 18. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza.

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Vt-4</b>	Zártsorú, szabadonálló	3500 m <sup>2</sup>	40 %	12,0 m	20 %

- (2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
- igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - szálláshely szolgáltató épület,
  - egyéb közösségi szórakoztató épület,
  - sportépítmény.
- (3) Ha a szomszédos építési telken levő épülettől az OTÉK-ban előírt építmények közötti távolság betartható valamint a szomszédos telkek építési joga nem csorbul, az építmény szabadonállóan is elhelyezhető.
- (4) Az övezetben a kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 40 m lehet, legkisebb mélysége 50 m.
- (5) Az övezetben az előkert mérete 5 méter, az oldalkert 10 méter, a hátsóker 20 méter.

**A Vt-5 JELŰ ÖVEZET**  
(TERVEZETT VEGYES TERÜLETEK)  
**19. §**

- (3) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza.

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Vt-5</b>	Szabadonálló	2000 m <sup>2</sup>	35 %	6,5 m	50 %

- (4) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - szálláshely szolgáltató épület,
  - egyéb közösségi szórakoztató épület,
  - sportépítmény.
- (5) Az építési övezet területén a hátsókerben legalább 20 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.

**GAZDASÁGI ÖVEZETEK**

GAZDASÁGI ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI  
**20. §**

- (1) Az építési övezetek területén az előkert minimum 10 méter, az oldalkert minimum 6 méter, a hátsóker minimum 10 méter nagyságú.
- (2) Az építési övezetekben olyan gazdasági és mezőgazdasági tevékenység folytatható, amelynek környezeti paramétereit a lakó- és vegyes területekkel szomszédos telekhatáron nem haladják meg a lakóterületi környezeti határértékeket.
- (3) Az építési övezetekben megadott legnagyobb építménymagasság értékét csak az övezetben megengedett tevékenységhez szükséges technológiai létesítmények, alaprajzilag pontszerűnek minősülő építmények valamint a hírközlést szolgáló antennatornyok létesítése esetén szabad meghaladni, a pontszerű építmény magassága legfeljebb a megengedett építménymagasság kétszerese lehet.
- (4) Az építési telkeken az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület minden megkezdett 200 m<sup>2</sup>-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.

**A Gksz-1 JELŰ KERESKEDELMI-SZOLGÁLTATÓ ÉPÍTÉSI ÖVEZET**  
(ECSEK MEGLÉVŐ GAZDASÁGI TERÜLETEI)  
**21. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Gksz-1</b>	Szabadon álló	1500 m <sup>2</sup>	35 %	6,5 m	40 %

- (2) Az építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
- Bármely, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,
  - A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
  - Igazgatási vagy egyéb irodaépület,
  - Üzemanyagtöltő.
- (3) A kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 30 m.
- (4) Az építési övezet területén a lakó-, vegyes és üdülőtérület felőli telekhatár mentén legalább 5 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.
- (5) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
  - közműpótló műtárgy
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel)
  - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabba emelkedő lefedés nélküli terasz)
  - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
  - kerti épített tűzrakóhely
  - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

A Gksz-2 JELŰ KERESKEDELMI-SZOLGÁLTATÓ ÉPÍTÉSI ÖVEZET  
(ECSEK GAZDASÁGI TERÜLETEI AZ ALSÓ-KÁLVÁRIA TERÜLETÉN)

22. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Gksz-2</b>	Oldalhatáron álló	800 m <sup>2</sup>	30 %	4,5 m	25 %

- (2) Az építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
- Bármely, nem jelentős zavaró hatású kereskedelmi-szolgáltató épület,
  - A kereskedelmi-szolgáltató tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 db lakás,
  - Igazgatási vagy egyéb irodaépület.
- (3) A kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 20 m, a minimális telekmélység 25 m.
- (4) Az építési övezetben az építési vonal megegyezik a 3101 j. út menti telekhatárral, tehát az előkert 0,0 méter.
- (5) Az építési övezetben az oldalkert az ÉNy-i telekhatárnál 0,0 m, a DK-i telekhatárnál 6,0 m.
- (6) Az építési övezetben a 3101 j. út felé kerítés maximum 1,6 méteres, minimum 70%-ban áttört lehet, a vasút felé 1,8 méter magas tömör kerítés építhető.
- (7) Az építési övezetben a tetőfedés anyaga kerámia- és beton cserép, síkpala, bitumenes zsindey, a tetőfedés színe szürke, fekete, terrakotta, téglavörös, vörösbarna, sötétbarna, zöld lehet.
- (8) Az építési övezet területén a hátsókerítésben legalább 10 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.
- (9) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
  - közműpótló műtárgy

- hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
- kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel)
- kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
- kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
- kerti épített tűzrakóhely
- kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

**A Gksz-3 JELŰ KERESKEDELMI-SZOLGÁLTATÓ ÉPÍTÉSI ÖVEZET**  
(ECSEK GAZDASÁGI TERÜLETEI AZ ALSÓ-KÁLVÁRIA TERÜLETÉN)  
**23. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Gksz-3</b>	Ikres	900 m <sup>2</sup>	30 %	4,5 m	25 %

- (2) Az építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
- Bármely, nem jelentős zavaró hatású kereskedelmi-szolgtató épület,
  - A kereskedelmi-szolgtató tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 db lakás,
  - Igazgatási vagy egyéb irodaépület.
- (3) A kialakításra kerülő telek legkisebb szélessége 14 m, a legkisebb telekmélység 35 m.
- (4) Az építési övezetben az építési vonal megegyezik a 3101 j. út menti telekhatárral, tehát az előkert 0,0 méter.
- (5) Az építési övezetben a 3101 j. út felé kerítés maximum 1,6 méteres, minimum 70%-ban áttört lehet, a vasút felé 1,8 méter magas tömör kerítés építhető.
- (6) Az építési övezetben a tetőfedés anyaga kerámia- és beton cserép, síkpala, bitumenes zsindely, a tetőfedés színe szürke, fekete, terrakotta, téglavörös, vörösbarna, sötétbarna, zöld lehet.
- (7) Az építési övezet területén a hátsókerben legalább 10 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.
- (8) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
  - közműpótló műtárgy
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel)
  - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
  - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
  - kerti épített tűzrakóhely
  - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

**A Gksz-4 JELŰ KERESKEDELMI-SZOLGÁLTATÓ ÉPÍTÉSI ÖVEZET**  
(ECSEK TERVEZETT GAZDASÁGI TERÜLETEI A DÉLI FEJLESZTÉSI TERÜLETEN)  
**24. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Gksz-4</b>	Szabadonálló	2000 m <sup>2</sup>	40 %	6,5 m	20 %

- (2) Az építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
- Bármely, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,
  - A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
  - Igazgatási vagy egyéb irodaépület,
  - Üzemanyagtöltő, parkolóház,
  - Sportépítmény.
- (3) Az övezetben a kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 30 m lehet, legkisebb mélysége 50 m.
- (4) Az övezetben az előkertek mérete 5 m. Az oldal- és hátsókertek mérete 10 m a tervezett autópálya melletti telekhatárokon, a többi telekhatáron az oldal- és hátsókertek kialakítására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók.
- (5) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
  - közműpótló műtárgy
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel)
  - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
  - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
  - kerti épített tűzrakóhely
  - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

A Gksz-5 JELŰ KERESKEDELMI-SZOLGÁLTATÓ ÉPÍTÉSI ÖVEZET  
(ECSEK TERVEZETT KERESKEDELMI TERÜLETEI A DÉLI FEJLESZTÉSI TERÜLETEN)  
25. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Gksz-5</b>	Szabadonálló	5000 m <sup>2</sup>	40 %	10,0 m	20 %

- (2) Az építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
- Bármely, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,
  - A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
  - Igazgatási vagy egyéb irodaépület,
  - Üzemanyagtöltő.
- (3) Az övezetben a kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 40 m lehet, legkisebb mélysége 60 m.
- (4) Az építési övezet területén az előkert minimum 10 méter, az oldalkert minimum 6 méter, a hátsókert minimum 20 méter nagyságú.
- (5) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
  - közműpótló műtárgy
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel)
  - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)

- kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
- kerti épített tűzrakóhely
- kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

**A Gksz-6 JELŰ KERESKEDELMI-SZOLGÁLTATÓ ÉPÍTÉSI ÖVEZET**  
(ECSEK TERVEZETT GAZDASÁGI TERÜLETEI A DÉLI FEJLESZTÉSI TERÜLETEN)

**26. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Gksz-6</b>	Szabadonálló	4000 m <sup>2</sup>	40 %	10,0 m	20 %

- (2) Az építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
- Bármely, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,
  - A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
  - Igazgatási vagy egyéb irodaépület,
  - Üzemanyagtöltő, parkolóház,
  - Sportépítmény.
- (3) Az övezetben a kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 40 m lehet, legkisebb mélysége 60 m.
- (4) Az építési övezet területén az előkert minimum 10 méter, az oldalkert minimum 6 méter, a hátsókert minimum 20 méter nagyságú.
- (5) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
  - közműpótló műtárgy
  - hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel)
  - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
  - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
  - kerti épített tűzrakóhely
  - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

**AZ Gip-1 JELŰ IPARI-GAZDASÁGI ÉPÍTÉSI ÖVEZET**  
(ECSEK TERVEZETT IPARI TERÜLETEI A DÉLI FEJLESZTÉSI TERÜLETEN)

**27. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Gip-1</b>	Szabadonálló	10.000 m <sup>2</sup>	40 %	16,0 m	25 %

- (2) Az építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
- Bármely gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,
  - A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
  - Igazgatási vagy egyéb irodaépület.

- (2) Az övezetben a kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 50 m lehet, legkisebb mélysége 80 m.
- (3) Az övezetben az előkertek mérete 10 m, a hátsókertek mérete minimum 20 m, az oldalkertek mérete minimum 8 m.
- (4) Az építési övezetben az alábbi meghatározott melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
  - közműpótló műtárgy
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel)
  - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
  - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
  - kerti épített tűzrakóhely
  - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető,
  - trágyatároló,
  - ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

## ÜDÜLŐTERÜLETEK

### ÜDÜLŐTERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI 28. §

- (1) Az üdülőövezetek területein csak az övezetben üdülők ellátását szolgáló kereskedelmi és gazdasági tevékenység folytatható, amelynek környezeti paraméterei a telekhatáron nem haladják meg a lakóterületi környezeti határértékeket.
- (2) Az övezetekben nem helyezhető el szerelési- és műhelyépület, valamint haszonállattartás céljára szolgáló építmény.
- (3) Az egyes üdülőtelkeken az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület nagyság minden megkezdett 150 m<sup>2</sup>-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.
- (4) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:
- közműbecsatlakozási műtárgy
  - közműpótló műtárgy
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel)
  - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
  - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
  - kerti épített tűzrakóhely,
  - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

### Az Üh-1 JELŰ HÉTVÉGIHÁZAS TERÜLETEK (A MEGLÉVŐ ÜDÜLŐTERÜLETEK) 29. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Üh-1</b>	Oldalhatáron álló	800 m <sup>2</sup>	10 %	4,0 m	60 %

- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:

- Legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek,
- kereskedelmi célú épületek,
- gazdasági épületek.

**Az Üh-2 JELŰ HÉTVEGÍHÁZAS TERÜLETEK**  
(A MEGLÉVŐ ÜDÜLŐTERÜLETEK)  
**30. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Üh-2</b>	Oldalhatáron álló	500 m <sup>2</sup>	15 %	4,5 m	60 %

- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:
- Legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek,
  - kereskedelmi célú épületek,
  - gazdasági épületek.

**KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI**

**KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**  
**31. §**

- (1) A különleges területek építési övezeteibe a község területén a sportterületek (Ksp-1, Ksp-2), a temető (Kt), a különleges, gazdasági és közlekedési funkciójú területek (Kg,kö-1, Kg,kö-2, Kg,kö-3, Kg,kö-4), és a szennyvízáttemelő területe (Kszv) tartozik.
- (2) Az övezetek meglévő telkei nem oszthatók meg.
- (3) Az építési övezetek területén az előkert nagysága minimum 5 méter.
- (4) Az övezetek területén haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (5) A különleges, gazdasági és közlekedési funkciójú területeken az építési engedélyezési eljárás során az illetékes légügyi igazgatóságot szakhatóságként be kell vonni az eljárásba.
- (6) A különleges, gazdasági és közlekedési funkciójú területeken az övezetekben az építés és az üzemeltetés során a légiközlekedés biztonságát veszélyeztető tevékenység nem végezhető, az építmények magassága és világítása nem zavarhatja a légiközlekedést. Az építmények magassága az építés közben, ideiglenesen sem lépheti túl az illetékes légügyi igazgatóság előírásait.

**A Ksp-1 JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET**  
(A SPORTPÁLYA TERÜLETE)  
**32. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Ksp-1</b>	Szabadonálló	2000	20 %	7,0 m	50 %

- (2) Az építési övezetben sportolási célú épületek, építmények, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el (szociális blokk, lelátó-, öltözőépület).
- (3) Az építési övezetekben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:
  - közműbecsatlakozási műtárgy
  - közműpótló műtárgy
  - hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)



- kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel)
- kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
- kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- kerti épített tűzrakóhely,
- kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető,
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

**A Ksp-2 JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET**  
(A SPORTPÁLYA TERÜLETE A DÉLI FEJLESZTÉSI TERÜLETEN)  
**33. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Ksp-2</b>	Szabadonálló	4000	10 %	5,0 m	80 %

- (2) Az építési övezetben sportolási célú épületek, építmények, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el (szociális blokk, lelátó-, öltözőépület).
- (3) Az építési övezetekben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:
- közműbecsatlakozási műtárgy
  - közműpótló műtárgy
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel)
  - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
  - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
  - kerti épített tűzrakóhely,
  - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető,
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

**A Kt JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET**  
(A TEMETŐ TERÜLETE)  
**34. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Kt</b>	Szabadonálló	15.000 m <sup>2</sup>	10 %	4,5 m	50 %

- (2) A temető északi sávjában a szabályozási terv szerint 10 m széles út alakítandó ki.
- (3) Az építési övezetben a temető és az ezzel a funkcióval kapcsolatban lévő épület, építmény helyezhető el.
- (4) A legnagyobb építménymagasság értéke templom és temetőkápolna esetén 10 m.
- (5) A temető kialakult zöldfelületi fedettségének mértéke nem csökkenthető.
- (6) Meglévő temető védőtávolsága 50 m, mely a telekhatártól számítandó. Meglévő temető védőtávolság megállapításában, illetve csökkentésében az ÁNTSZ a hatóság.
- (7) Tervezett, újonnan létesítendő temető, vagy temető bővítési terület védőtávolsága 30 m, melyet telken belül, védőzöld sávként kell kialakítani.
- (8) A védőtávolságon belül csak az ÁNTSZ által engedélyezett funkciójú építmény helyezhető el.
- (9) Az övezetben új zöldfelület kialakítása esetén kertépítészeti kiviteli tervet kell készíteni.

**A Kg,kö-1 JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET**  
(KÜLÖNLEGES, GAZDASÁGI ÉS KÖZLEKEDÉSI FUNKCIÓJÚ TERÜLETEK)

**35. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Kg,kö-1</b>	Szabadonálló	5.000 m <sup>2</sup>	40 %	12,0 m	40 %

- (2) Az övezeten belül kizárólag a közlekedési és gazdasági tevékenységekhez szükséges épületek, építmények helyezhetők el, illetve azok a tevékenységek folytathatók, amelyekhez szükséges védőtávolságok a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák.
- (3) Az övezetben a kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 40 m lehet, legkisebb mélysége 80 m.
- (4) Az építési övezet területén az előkert minimum 10 méter, az oldalkert minimum 6 méter, a hátsóker minimum 10 méter nagyságú.
- (5) A területen a telekalakítás feltétele a telekalakítási terv elkészítése, melyet egy időben legalább egy tömbre vonatkozóan kell elkészíteni.
- (6) Az övezetben előírt kialakítandó zöldfelület minimum 50%-át a telkek hátsókerjének területén, a tömbön belül egybefüggően kell kialakítani, és háromszintes (fás – cserje és gyepszintű) intenzív növényzettel kell ellátni. Ez alól csak azok a felületek képeznek kivételt, ahol felszíni víztároló (illetve tűzvíz tároló) kerül kialakításra.
- (7) Az építési övezetben az alábbi meghatározott melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
  - közműpótló műtárgy
  - hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel)
  - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
  - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
  - kerti lugas, lábon álló kerti tető,
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

**A Kg,kö-2 JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET**  
(KÜLÖNLEGES, GAZDASÁGI ÉS KÖZLEKEDÉSI FUNKCIÓJÚ TERÜLETEK)

**36. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Kg,kö-2</b>	Szabadonálló	10.000 m <sup>2</sup>	40 %	18,0 m	40 %

- (2) Az övezeten belül kizárólag a közlekedési és gazdasági tevékenységekhez szükséges épületek, építmények helyezhetők el, illetve azok a tevékenységek folytathatók, amelyekhez szükséges védőtávolságok a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák.
- (3) Az övezetben a kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 50 m lehet, legkisebb mélysége 100 m.
- (4) Az építési övezet területén az előkert minimum 10 méter, az oldalkert minimum 6 méter, a hátsóker minimum 10 méter nagyságú.
- (5) A területen a telekalakítás feltétele a telekalakítási terv elkészítése, melyet egy időben legalább egy tömbre vonatkozóan kell elkészíteni.

- (6) Az övezetben előírt kialakítandó zöldfelület minimum 50%-át a telkek hátsókertjeinek területén, a tömbön belül egybefüggően kell kialakítani, és háromszintes (fás, cserje és gyepszintű) intenzív növényzettel kell ellátni. Ez alól csak azok a felületek képeznek kivételt, ahol felszíni víztároló (illetve tűzvíz tároló) kerül kialakításra.
- (7) Az építési övezetben az alábbi meghatározott melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
  - közműpótló műtárgy
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel)
  - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
  - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
  - kerti lugas, lábon álló kerti tető,
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

A Kg,kö-3 JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET  
(KÜLÖNLEGES, GAZDASÁGI ÉS KÖZLEKEDÉSI FUNKCIÓJÚ TERÜLETEK)  
37. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Kg,kö-3</b>	Szabadonálló	20.000 m <sup>2</sup>	40 %	24,0 m	40 %

- (2) Az övezeten belül kizárólag a légiközlekedéshez kapcsolódó közlekedési és gazdasági tevékenységekhez szükséges épületek, építmények helyezhetők el, illetve azok a tevékenységek folytathatók, amelyekhez szükséges védőtávolságok a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák.
- (3) Az övezetben a kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 80 m lehet, legkisebb mélysége 120 m.
- (4) Az építési övezet területén az előkert minimum 10 méter, az oldalkert minimum 6 méter, a hátsókert minimum 10 méter nagyságú.
- (5) A területen a telekalakítás feltétele a telekalakítási terv elkészítése, melyet egy időben legalább egy tömbre vonatkozóan kell elkészíteni.
- (6) Az építési övezet területén az építési engedélyezési eljárás során az illetékes légügyi igazgatóságot szakhatóságnaként be kell vonni az eljárásba.
- (7) Az építési övezet területén az építés és az üzemeltetés során a légiközlekedés biztonságát veszélyeztető tevékenység nem végezhető, az építmények magassága és világítása nem zavarhatja a légiközlekedést. Az építmények magassága az építés közben, ideiglenesen sem lépheti túl az illetékes légügyi igazgatóság előírásait.
- (8) Az övezetben előírt kialakítandó zöldfelület minimum 50%-át a telkek hátsókertjeinek területén, a tömbön belül egybefüggően kell kialakítani, és háromszintes (fás – cserje és gyepszintű) intenzív növényzettel kell ellátni. Ez alól csak azok a felületek képeznek kivételt, ahol felszíni víztároló (illetve tűzvíz tároló) kerül kialakításra.
- (9) Az övezet telkeinek beépítetlen, burkolatlan területét kötelező a repülőtér biztonságát nem zavaró módon kialakítani.
- (10) Az építési övezetben az alábbi meghatározott melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
  - közműpótló műtárgy
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel)
  - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
  - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
  - kerti lugas, lábon álló kerti tető,

- kerti szabadlépcső (terelepcső) és lejtő
- szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

**A Kg,kö-4 JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET**  
(KÜLÖNLEGES, GAZDASÁGI ÉS KÖZLEKEDÉSI FUNKCIÓJÚ TERÜLETEK)

**8. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Kg,kö-4</b>	Szabadonálló	20.000 m <sup>2</sup>	40 %	24,0 m	40 %

- (2) Az övezeten belül kizárólag a légiközlekedéshez kapcsolódó közlekedési és gazdasági tevékenységekhez szükséges épületek, építmények helyezhetők el, illetve azok a tevékenységek folytathatók, amelyekhez szükséges védőtávolságok a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák.
- (3) Az övezetben a kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 60 m lehet, legkisebb mélysége 80 m.
- (4) Az építési övezet területén az előkert minimum 10 méter, az oldalkert minimum 6 méter, a hátsókert minimum 10 méter nagyságú.
- (5) A területen a telekalakítás feltétele a telekalakítási terv elkészítése, melyet egy időben legalább egy tömbre vonatkozóan kell elkészíteni.
- (6) Az építési övezet területén az építési engedélyezési eljárás során az illetékes légügyi igazgatóságot szakhatósággként be kell vonni az eljárásba.
- (7) Az építési övezet területén az építés és az üzemeltetés során a légiközlekedés biztonságát veszélyeztető tevékenység nem végezhető, az építmények magassága és világítása nem zavarhatja a légiközlekedést. Az építmények magassága az építés közben, ideiglenesen sem lépheti túl az illetékes légügyi igazgatóság előírásait.
- (8) Az övezetben előírt kialakítandó zöldfelület minimum 50%-át a telkek hátsókertjeinek területén, a tömbön belül egybefüggően kell kialakítani, és háromszintes (fás – cserje és gyepszintű) intenzív növényzettel kell ellátni. Ez alól csak azok a felületek képeznek kivételt, ahol felszíni víztároló (illetve tűzvíz tároló) kerül kialakításra.
- (9) Az övezet telkeinek beépítetlen, burkolatlan területét kötelező a repülőtér biztonságát nem zavaró módon kialakítani.
- (10) Az építési övezetben az alábbi meghatározott melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
  - közműpótló műtárgy
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel)
  - kerti építmény (szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
  - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
  - kerti lugas, lábon álló kerti tető,
  - kerti szabadlépcső (terelepcső) és lejtő
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

**A Kszv JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET**  
(ECSEK KÖZMŰTELEPHELY – SZENNYVÍZÁTEMELŐ - TERÜLETE)

**38. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Kszv</b>	Szabadonálló	2000	15 %	4,5 m	60 %

- (2) Az építési övezetben kizárólag a jelentős területigénnyel bíró közműtelephelyek létesítményei és berendezései helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:
- közműbecsatlakozási műtárgy
  - közműpótló műtárgy
  - hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
  - kerti szabadlépcső (terelplépcső) és lejtő
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### A KÖZLEKEDÉSI ÖVEZETEK ÉS KÖZMŰVEK TERÜLETE

#### A KÖZLEKEDÉSI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

#### 39. §

- (1) A közlekedési területek övezetébe tartoznak a meglévő és tervezett közutak, a vasúti területek a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.
- (2) A község területén az úthálózat szabályozási szélességét szabályozási terv szerint kell kialakítani.
- (3) A közúti és vasúti övezetekben a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.
- (4) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:
- a) M0 és M4 (M0-ig): K.I.
  - b) M0 ecseri csomóponttól a Helikopter úti bevezetés, a Tápiómenti főút B.III.a.
  - c) 31. sz. főút új bevezetése (külterületi szakasz): K.IV.
  - d) A közigazgatási területen áthaladó összekötőutak: külterületen K.V., belterületen az elkerülő nyomvonalak megépüléséig B.IV.c., ezután B.V.c.
  - e) Gyűjtőutak: B.V.c.
  - f) Települési kiszolgáló utak (lakóutcák): B.VI.d.
- (5) A közlekedési területek védőterülete a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek értékei az utak külterületi szakaszain az úttengelytől mérve:
- a) Gyorsforgalmi és főutak nyomvonala mentén 100-100 m.
  - b) Az alsóbbrendű országos közutak esetén 50-50 m.
- (6) A külterületi önkormányzati közutak, mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (7) A tervezett közutak kiépítéséhez az OTÉK szerinti szabályozási szélességek biztosítandók, ettől eltérni csak szabályozási terv keretei között készülő, az adottságokhoz alkalmazkodó méretezés alapján lehet.
- E rendeletben biztosított eltérések kiszolgáló utak esetén: gazdasági övezetben minimum 16,0 méter,
- (8) A külterületi önkormányzati közutak szabályozási szélessége min. 12 m. A jelenlegi közterületek szélességi méretei mindaddig fenntarthatók, amíg a területhasználat vagy építési igény az előbbi szélesség kialakítását nem igényli. Amennyiben az érintett területre szabályozási terv nem készül, az új szabályozási szélességet a jelenlegi közterület tengelyétől szimmetrikusan kell biztosítani.
- (9) Az igazgatási területen az építmények (épületek) normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani.
- a) Lakó- és gazdasági övezetben ettől eltérni nem lehet.

- b) A már működő közintézmények parkolása csak abban az esetben oldható meg közterületi parkolóval, ha már jelenleg is így van megoldva a parkolása.
  - c) A lakóterületen működő vállalkozások, valamint a településközpont vegyes területek esetében is teljes körűen ki kell elégíteni a parkolási normákat, elsősorban a telken belül. Amennyiben ez nem lehetséges, az alábbi megoldást kell alkalmazni: az önkormányzat parkolási rendelete alapján az igények legalább 50 %-át a tulajdonos saját telkén köteles elhelyezni, a többit az Önkormányzat által kijelölt erre alkalmas közterületen vagy egyéb telken. Ezt is a vállalkozónak kell megépíteni vagy az építés ráeső költségét megfizetnie.
- (10) A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.
- (11) A közlekedési övezet telkein csak szabadon álló beépítéssel és legfeljebb 5%-os beépítettséggel, 6,0 méter építménymagassággal létesíthető épület, építmény.
- (12) A közforgalmú vasútvonalak mentén az OTÉK előírásainak megfelelő 50 m széles védősávot kell biztosítani, amelyen belül csak a vonatkozó ágazati jogszabályokban előírt feltételeknek megfelelően helyezhető el építmény.

## KÖZMŰVEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

## 40. §

- (1) Közmulétesítmények és közmühálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén végezhető.
- (2) A meglévő és a tervezett közcélú, községi vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közmüterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben - ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja - a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgálmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Közművek számára szolgálmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz.
- (3) Közterületen új közművezetéseket (vízellátás, szenny-, és csapadékvíz-elvezetés, földgázvezetéseket) csak terepszint alatti elhelyezéssel, míg közép- és kifestésű, valamint közvilágítási, táv- és egyéb hírközlő vezetéseket térszín alatti, illetve légkábeles formában szabad létesíteni. Új vezeték építésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény-, épület-, műtárgyépítés, stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közmulétesítmény telepítési helyével ütköző építéseknel a meglévő közművezetékek, vagy közmulétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.
- (4) Felhagyott, feleslegessé vált közmühálózatokat és közmulétesítményeket el kell bontani, funkciót vesztett vezeték-létesítmény nem maradhat sem terepszint felett, sem terepszint alatt.
- (5) A közlekedésfejlesztést, a területfejlesztést a közmü ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell a célszerű közös kivitelezés érdekében.
- (6) Közművezetékek, járulékos közmulétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (7) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos és takarékos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmü elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmü számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, azt nem szabad elépíteni.
- (8) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közmulétesítmények védelméről gondoskodni kell.

**Vízellátás**

- (10) A vízvezetékek védőtávolság igénye az MSZ 7487-es szabványban rögzített előírás szerint biztosítandó.
- (11) A magas talajvíz-állásos, mélyfekvésű területre építkezni csak talajmechanikai szakvélemény alapján szabad, az abban előírtak kötelező betartása mellett.
- (12) A vízellátó-hálózatra a közlekedési úton mért 100 m-enként tűzcsapot kell elhelyezni.

**Csatornázás**

- (13) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:
- a) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település egész területén tilos, az még átmenetileg – rövid időre - sem megengedett.

- b) A nyílt árkokba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
  - c) A település csatornázásra kerülő utcáiban az érintett telkek tulajdonosait kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre a csatorna kiépítését követő egy éven belül.
  - d) A településen gazdasági területet kialakítani csak szennyvízcsatornára való csatlakozási lehetőség rendelkezésre állása esetén szabad.
- (14) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.
- (15) A terület hosszú távú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére:
- a) Zárt illetve nyílt csapadékvíz-elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve a beépítésre szánt területen. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen burkolt út csak vízvezetéssel együtt építhető.
  - b) Nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn a már üzemelő közlekedési utak mentén.
- (16) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás esetén. A beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (17) A 20 db, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatorna-hálózatba.
- (18) Karbantartás, illetve belvíz védekezés számára
- a) az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok partéleitől a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására legalább az egyik oldalon 3 m,
  - b) az önkormányzati és egyéb kezelésben levő folyóvizek partélétől 6 m szélességű sáv szabadon hagyandó.
- (19) Vizgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a VIZIG engedélyével szabad.

#### **Földgázellátás**

- (20) A települést érintő nagyközép-, és középnyomású vezetékek ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét (nagy-középnyomású vezeték esetén 5-5 m, középnyomásnál 3-3 m) szabadon kell hagyni. Olyan tevékenység, amely a biztonsági övezet területének igénybe vételével folytatható, csak a szolgáltató hozzájárulásával megengedett.
- (21) Középnyomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők.

#### **Villamosenergia ellátás**

- (22) A meglévő középfeszültségű 20 kV-os oszlopokra fektetve épített villamoshálózatok mellett az MSZ 151 sz. szabvány szerint rögzített biztonsági övezetet szabadon kell hagyni.
- (23) A településen új villamosenergia (közép- és kiefeszültségű, közvilágítási) hálózatokat illetve a meglévő hálózat rekonstrukcióját kizárólag térszín alatt földkábelbe fektetve lehet megvalósítani.
- (24) A településen törekedni kell a légvezetékes kábelhálózatok egy tartószerkezeten történő elhelyezésére.
- (25) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, illetve meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek helyezhetők el.

#### **Távközlés**

- (26) A település közigazgatási területén új távközlési hálózatot létesíteni illetve meglévő hálózat rekonstrukcióját megvalósítani vagy föld alatti (földkábel, alépítmény), vagy más léghábeles - kiefeszültségű és közvilágítási, kábel TV-hálózatokkal egy tartószerkezeten történő elhelyezéssel szabad.
- (27) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozás betartandó.
- (28) Hírközlési antennák a fő rálátási irányokban nem károsíthatják sem a településképet, sem a tájképet.

**ZÖLDTERÜLETI ÖVEZETEK**

## A ZÖLDFELÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

## 41. §

- (1) A település zöldfelületi rendszerének elsődleges elemei a közparkok, fasorok, erdők, rét-legelő és nádas területek, másodlagos elemei a fennmaradó területek (telkek) növényzettel fedett részei, amelyek együttesen település zöldfelületi hálózatát alkotják.
- (2) A beépítésre szánt területek építési övezeteiben, közlekedési és közműövezetekben, illetve vízgazdálkodási övezetekben új zöldfelület létesítését - a területfelhasználás változás jellegétől függően - kertépítészeti kiviteli, tájrendezési vagy rekultivációs terv alapján kell elvégezni.
- (3) Az egyes építési övezetekre, övezetekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számításánál növényzettel fedett területként csak a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyeppel, cserjékkel, fákkal, egyéb növényzettel betelepített, beépítetlen telekrészek vízszintes síkú területe vehető számításba.
- (4) Az egyes telken belül kötelezően létesítendő védőzöld sáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata. A védőzöld sávok telepítésénél több szintű növényállományt (fák és cserjék) kell kialakítani.
- (5) Az egyes ingatlanokon az övezetenként meghatározott zöldfelületeket -a lakóingatlanok kivételével- legkésőbb az épületek használatba vételéig ki kell alakítani, a használatba-vétel csak az előírt zöldfelületek kialakítása után történhet meg.
- (6) Belterületen fakivágás csak az Önkormányzat fakivágásról és pótlásról szóló külön rendelete alapján végezhető.
- (7) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott magánterületen lévő fasor fenntartását, a hiányzó elemek pótlását - a környezeti hatások figyelembe vételével - kertépítészeti kiviteli terv és a vonatkozó helyi rendelet alapján kell elvégezni.
- (8) Beépítésre nem szánt területen - kivéve a belterületi közlekedési és közműövezetek területét, valamint az erdőterületek övezetét, ha az erdészeti üzemterv mást ír elő - az új védelmi célú zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.
- (9) Erdő- vagy mezőgazdaság területeken tervezett övezetváltozás esetén, az adott terület igénybevételéig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.

## A Z JELŰ ZÖLDTERÜLETI ÖVEZET

## (KÖZPARK TERÜLETEK)

## 42. §

- (1) Az övezetben kialakítható telek és az engedélyezhető beépítés fő paramétereit az alábbi táblázat előírásai tartalmazzák.

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Z</b>	Szabadonálló	Kialakult	2 %	5,0 m	80 %

- (2) Az övezetben a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.), vendéglátó épület, valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.
- (3) Az övezet telkeit legalább 80%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.
- (4) Közparkot kertészeti kiviteli tervek alapján kell kialakítani.
- (5) Az övezetben, különösen a gyermek játszószerkezetek esetén csak a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.



**ERDŐ ÖVEZETEK**

## AZ ERDŐ ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

## 43. §

- (1) Az erdő övezetek telkei elsősorban a rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgáló területek.
- (2) Az erdő övezetekben erdészeti létesítmények csak az erdőterület nyilvántartásban lévő területeken létesíthetők. A kialakítható erdészeti létesítmények: erdészeti magánút, erdei vasút, valamint az erdőgazdálkodási tevékenységet, így különösen az erdő védelmét, illetve az erdei haszonvételek gyakorlását, az erdő rendeltetését szolgáló műtárgy, kerítés.

AZ EV JELŰ ERDŐ ÖVEZET  
(VÉDELMI ERDŐTERÜLET)

## 44. §

- (1) Az övezet telkei nem építhetők be.

**MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK**

## A MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

## 45. §

- (1) Ha a telek rendelkezik erdő, gyeper (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.
- (2) Az övezetben a teleknek csak a kivett művelési ágú része keríthető le. A beépítetlen telek, vagy telekrész nem keríthető le.
- (3) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető birtoktest összerületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem.

AZ MÁ JELŰ KORLÁTOZOTT HASZNÁLATÚ ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET  
(BEÉPÍTÉST MEG NEM ENGEDŐ ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK)

## 46. §

- (1) Az övezet telkei nem építhetők be.

AZ Mk JELŰ KERTES MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI  
(KISPARCELLÁS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK)

## 47. §

- (1) Az övezetben kialakítható telek és a létesíthető beépítés fő paramétereit az alábbi táblázat előírásai tartalmazzák:

Mk	SZ	3%
	4,5 m	6.000 m <sup>2</sup>

- (2) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány mértéke 95%.
- (3) Az övezetben kizárólag a mezőgazdasági termelés építményei, gazdasági épületek helyezhetők el, lakó-, üdülő- és egyéb funkciójú épület nem építhető.
- (4) Telekmérettől függetlenül a már meglévő beépítés fenntartható, illetve az elbontás után a korábbi beépítési mértéket meg nem haladóan újjáépíthető, de további alapterület- és építménymagasság növekedést eredményező bővítés (hozzaépítés, emeletráépítés) nem engedélyezhető.
- (5) Az övezetekben csak magastetős kialakítású épület építhető. A tető hajlásszöge 25-45° között választható meg.
- (6) Az övezet telkeinek úttal határos legalább 10 m szélességű része nem építhető be. Amennyiben a közlekedési előírások ennél nagyobb távolság betartását írják elő, úgy a nagyobb érték betartása a kötelező.

- (7) Az építési övezetben az alábbi, építési helyen kívüli melléképítmények, létesítmények helyezhetők el, amennyiben a szükséges védőtávolságok telken belül biztosíthatók:
- közműbecsatlakozási műtárgy
  - közműpótló műtárgy
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel)
  - kerti építmény (szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
  - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
  - kerti épített tűzrakóhely
  - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető,
  - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - állatkifutó,
  - trágyatároló, komposztáló,
  - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- (8) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények az állattartási rendeletben meghatározott módon építhetők, az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez az állat- és közegészségügyi, a környezetvédelmi és vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.

### VÍZGAZDÁLKODÁSI ÖVEZET

A V JELŰ VÍZGAZDÁLKODÁSI ÖVEZET  
(A VÍZFOLYÁSOK MEDER ÉS PART TERÜLETE)  
48. §

- (1) Az övezetbe a kisvízfolyások és vízfelületek meder és part területei tartoznak. Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmények helyezhetők el.
- (2) A kisvízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.
- (3) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.
- (4) Az övezetbe tartozó vízfolyások, vizes élőhelyek természetes és természetközeli állapotú (part)szakaszai melletti - vízfolyások, vizes élőhelyek esetén a parttól számított 50 méteren, érzékeny vizes élőhelyek esetében a parttól számított 100 méteren belül új építmények elhelyezése - amennyiben arról külön jogszabály nem rendelkezik - tilos.
- (5) A vízfolyások, vizes élőhelyek természetes és természetközeli állapotú (part)szakaszai melletti, a parttól számított 1000 méteren belüli területeken a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok (növényvédő szer, hulladék) kijuttatása, elhelyezése tilos.

### IV. FEJEZET ÉRTÉKVÉDELME

ÉPÍTETT ÉRTÉKEK VÉDELME  
49. §

- (1) Ecsér igazgatási területén az alábbi építmény áll országos műemléki védelem alatt:
  - **R.k. templom**, barokk, 1730 körül. Ecsér, Szabadság tér, hrsz.: 645/2.
- (2) Az országos műemléki védelem alatt álló építmény építési hatósági ügyekben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal az eljáró szerv.
- (3) A település közigazgatási területén belül található műemléket, valamint műemléki környezetét az SZT-B jelű szabályozási tervlap jelöli, az országos műemléki védelem alatt álló építmény és a műemléki környezetébe tartozó ingatlanok helyrajzi számait a HÉSZ F-1. számú függelék tartalmazza.
- (4) Az országos műemléki védelem alatt álló építmények műemléki környezetén belüli telkek, építési telkek építési hatósági ügyekben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként működik közre.
- (5) A helyi értékvédelmi vizsgálatra javasolt épületek jegyzékét az F-2. sz. függelék tartalmazza.
- (6) A helyi értékvédelmi rendelet megalkotásáig az építésengedélyezési eljárást az általános szabályok szerint kell lefolytatni az alábbi kikötések mellett:

- A helyi értékvédelmi vizsgálatra javasolt, F-2. sz. függelékben szereplő épületeken végzett bármilyen építési munka esetén a hagyományos tömegarányokat, homlokzati arányokat, a párkány- és gerincmagasságokat, a nyílásrendeket és a nyílások méretét és osztását, valamint a homlokzati tagozatokat meg kell őrizni.
  - Bontási igény esetén az engedély kiadásához műemléki szakmérnöki végzettséggel rendelkező személy véleménye szükséges.
- (7) A helyi értékvédelmi rendelet elkészülte után a helyi védelem alatt álló épületeken, építményeken és a helyi értékvédelmi területen levő épületeken, építményeken végzett építési munkák engedélyezését kétlépcsős engedélyezési eljárással (HÉSZ 3. §), valamint a helyi értékvédelemről szóló külön rendelet előírásainak együttes betartásával kell biztosítani.

#### RÉGÉSZETI LELŐHELYEK VÉDELME 50. §

- (1) A régészeti lelőhelyek az örökségvédelmi törvény értelmében ex lege általános védelmet élveznek. A régészeti lelőhelyek területén végzendő bármilyen építési vagy más földmunka, illetve telekalakítás esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal területileg illetékes irodáját szakhatóságként meg kell keresni.
- (2) A régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó beruházásokkal lehetőség szerint el kell kerülni. Ha a lelőhely elkerülése a földmunkával járó fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární. A megelőző feltárássra a beruházónak szerződést kell kötnie a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságával.
- (3) Amennyiben az ismert régészeti lelőhelyeken kívül földmunkák során régészeti lelőhely nyomai és/vagy régészeti leletek kerülnek elő, a Kulturális örökség védelméről szóló törvényben (2001. évi LXIV. tv.) foglaltak szerint kell eljárni, és értesíteni kell a Pest megyei Múzeumok Igazgatóságát.

#### A TERMÉSZETI ÉRTÉKVÉDELEM ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI 51. §

- (1) Természeti értékvédelmi területen épületeket, építményeket, nyomvonalas létesítményeket és berendezéseket, azok elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját, (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) a természeti értékek megóvása mellett a táj jellegéhez is igazodva kell kialakítani.
- (2) A település közigazgatási területén az alábbi természeti értékvédelmi területek kerülnek kijelölésre:
  - Országos ökológiai hálózat területei.

#### NEM VÉDETT TERMÉSZETI ÉS TERMÉSZETKÖZELI ÁLLAPOTÚ TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI 52. §

- (1) A nem védett természeti és természetközeli állapotú területek közé az Országos ökológiai hálózat területei tartoznak.
- (2) Nem védett természeti és természetközeli állapotú területeken művelési ág megváltoztatásához a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség engedélye szükséges, míg egyéb tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség véleményének figyelembevételével lehetséges.

## V. FEJEZET KÖRNYEZETVÉDELMI SZABÁLYOK

#### FÖLDVÉDELEM 53. §

- (1) A földmoozgatással járó építési-, tereprendezési tevékenység végzése során:
  - a) a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasonosításig,
  - b) a földmoozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet,

- c) az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.
- (2) A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó, a természetés technológia és talajvédelmi beavatkozások összehangolásán alapuló talajvédő gazdálkodást kell folytatni.

## VÍZKÉSZLETEK MINŐSÉGVÉDELME

## 54. §

- (1) Vízfolyások, csatornák, vízvezető árkok és tavak folyamatos karbantartásáról, tisztításáról a kezelő, üzemeltető köteles gondoskodni.
- (2) A vízfolyások és tavak természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízépítési munkálatok során természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni.
- (3) A vízfolyások, vizes élőhelyek természetes és természetközeli állapotú (part)szakaszai melletti, parttól számított 1000 méteren belül a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok (növényvédő szer, hulladék) kijuttatása, elhelyezése, valamint 50 méteren belül új építmények építése - amennyiben arról külön jogszabály nem rendelkezik - tilos.

## LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELME

## 55. §

- (1) Légszennyezést okozó, helyhez kötött működő, illetve új létesítménynél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által megállapított kibocsátási határértéket.

## ZAJ- ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELME

## 56. §

- (1) Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad létesíteni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés a létesítményre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértéket ne haladja meg.

## ÉLŐVILÁG, ÉLŐHELYEK VÉDELME

## 57. §

- (1) A meglévő erdő, gyepek (rét-legelő), nádas területek művelés alóli kivonása és művelési ág változtatása a természetvédelmi szakhatóság előzetes hozzájárulása nélkül nem végezhető.
- (2) A védett (és védendő) területekre vonatkozó kezelési és fenntartási tervek előírásait be kell tartani. A védett és védelmi hálózatokhoz tartozó területeken bármilyen területfelhasználási beavatkozás csak a természetvédelmi szakhatóság előzetes hozzájárulásával végezhető.
- (3) Az országos ökológiai hálózat területén épületeket, építményeket, nyomvonalas létesítményeket és berendezéseket, azok elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját, (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) a természeti értékek megóvása mellett a táj jellegéhez is igazodva kell kialakítani.
- (4) A belterületbe vonásra tervezett mezőgazdasági területeken a belterületbe vonásig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.
- (5) A mezőgazdasági területek rendezése, művelése során biztosítani kell a védelmi célú zöldfelületek, a mezőgazdasági tájfasítás fennmaradt elemeinek védelmét és a hiányzó elemek pótlását:
- a) a dűlőutak, árkok legalább egyoldali fásítását
  - b) a tanyák, telephelyek védő- és takarófásítását
  - c) a főbb birtokhatárok fasorokkal, erdősávokkal való jelölését, a szélvédő erdősávok okszerű telepítését
  - d) a települési szegélyterületek fásítását, erdősítését
  - e) a természetési szempontból kevésbé jelentős, de természeti szempontból sem értékes területek fásítását, erdősítését
  - f) a közutak hófúvás- és szél elleni védelmét.
- (6) Védőzöld sávok, véderdősávok telepítésénél több szintű növényállományt kell kialakítani.

HULLADÉKGAZDÁLKODÁS ÉS ÁRTALMATLANÍTÁS ELŐÍRÁSAI  
58. §

- (1) Veszélyes hulladék a kommunális hulladéklerakó telepre nem kerülhet.
- (2) A veszélyes hulladék gyűjtéséről, üzemi gyűjtőben történő biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek kell gondoskodni. A telephelyen kívüli hulladéktárolás tilos.
- (3) Állati hullák (tetemek) elhelyezése az erre a célra kijelölt regionális ártalmatlanító telepen történhet.

**VI. FEJEZET  
ZÁRÓRENDELKEZÉSEK**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK  
59. §

- (1) Ez a rendelet és a hozzátartozó szabályozási terv 2008. év ..... hó ... napján lép hatályba. Ezzel egyidejűleg a 16/1999./X.15./, a 20/1999./XII.10./, a 18/2000./X.24./, a 12/2001./VII.01./, a 18/2001./XI.1./, a 23/2001. (XII.14.), a 16/2002. (X. 15.), és a 6/2004. (III. 11.) számú Kt. rendelet(ek) hatályukat veszítik.

Kelt: Ecser, 2008. április 17.

Harazin István  
Polgármester

Barta Zoltán  
Jegyző

**FÜGGELÉK****F-1: A MŰEMLÉK ÉS A MŰEMLÉKI KÖRNYEZETBE TARTOZÓ INGATLANOK JEGYZÉKE**

Műemlék épület Ecser igazgatási területén:

- **R.k. templom**, barokk, 1730 körül. Ecser, Szabadság tér, hrsz.: 645/2.

A műemléki környezetbe tartozó ingatlanok Ecser igazgatási területén:

- 645/6,
- 645/8,
- 648,
- 650/1,
- 650/2,
- 651-657,
- 659/1,
- 659/2,
- 709,
- 712 hrsz.

**F-2: A HELYI ÉRTÉKVÉDELMI VIZSGÁLATRA JAVASOLT ÉPÜLETEK, ÉPÜLETEGYÜTTESEK JEGYZÉKE**

Helyi értékvédelmi vizsgálatra javasolt épületek és építmények Ecser igazgatási területén:

- Kálvária utca 17. hrsz.: 618
- Szent Imre utca 43. hrsz.: 585/2
- Szent Imre utca 26. hrsz.: 634
- Petőfi utca 37a, hrsz.: 716
- Petőfi utca 15. hrsz.: 690
- Petőfi u. 8. hrsz.: 731
- Petőfi u. 5b hrsz.: 679
- Petőfi u. 41. hrsz.: 720
- Bajcsy-Zsilinszky út 36. hrsz.: 540
- Széchenyi utca 19. hrsz.: 484
- Zrínyi utca 35. hrsz.: 327

**F-3: A RÉGÉSZETI LELŐHELYEK JEGYZÉKE**

A régészeti lelőhelyek jegyzéke Ecser igazgatási területén:

- 1.) =KÖH 30832. 04/69, 71, 73, 75, 77, 79-80, 82-84, 86-111, 155, 183.
- 2.) =KÖH 30833. 02/20-23, 35, 37-50, 52.
- 3.) =KÖH 30834. 06/53.
- 4.) =KÖH 30835. 1372, 092/111.
- 5.) =KÖH 30836. 0116/19
- 6.) =KÖH 30837, 53288. 0147/30, 32-33, 35-36, 38-39, 60-69, 41-57; 72-77; 0148/1-2; 0149/5-10, 14-17, 19-21; 0150/1-5; 0151/1-3; 0152/24-65, 67-82.
- 7.) =KÖH 30839, 53289. A lelőhely átnyúlik Maglód határába. 0142/5, 7, 13-16, 22, 45-47, 51, 53-55, 60, 62-64, 66-68, 74-96, 99-107.
- 8.) =KÖH 48768. 066/4, 8, 11; 1345.
- 9.) =KÖH 53235. 0127/61, 64; 1364.
- 10.) =KÖH 44442. 073/1, 4; 074/1; 076/9; 078/7, 9.
- 11.) =KÖH 44440. 078/8.
- 12.) 0140/3.